Übersichtsplan M. 1:5000

Beschluss zur Planänderung und Bürgerbeteiligung	Planung	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Anzeige gem. § 11 BauGB	Inkrafttreten des Planes
Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 06.05.1996 die 1. Änderung /Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Thieringhausen" über Art und Maß der Nutzung gem. § 2 (1) des BauGB und die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. ~~Der Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.~~ Öffentliche Darlegung und Anhörung haben stattgefunden. 1. Bürgerversammlung am 13.05.1996 2. Einzelanhörung vom 14.05 - 14.06.1996 Olpe, den 26.09.1996 Der Stadtdirektor Im Auftrag gez. Knaebel (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Dieser Plan ist von der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Olpe erarbeitet worden. Olpe, den 26.09.1996 Der Stadtdirektor Im Auftrag gez. Knaebel (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Olpe hat in der Sitzung am 24.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Auslegung beschlossen. Olpe, den 29.10.1996 Der Stadtdirektor Im Auftrag gez. Knaebel (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 29.10.1996 gem. § 3(2) BauGB in der Zeit von 13.11.96 bis 28.11.96 einschließlich öffentlich ausgelegen. Olpe, den 19.11.1996 Der Stadtdirektor Im Auftrag gez. Knaebel (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe am 20.03.1997 als Satzung beschlossen. Olpe, den 20.03.1997 gez. Müller Bürgermeister gez. Wurm Schriftführer	Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB ~~ist durchgeführt worden~~ ist nicht erforderlich. Olpe, den 26.09.1997 Der Stadtdirektor Im Auftrag gez. Knaebel (Knaebel) Städt. Oberbaurat	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB/Der Planbeschluß (Satzungsbeschluß) vom 20.03.1997 sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Plan ist gem. § 12 BauGB am 08.10.1997 öffentlich bekanntgemacht worden. Olpe, den 08.10.1997 Der Stadtdirektor Im Auftrag gez. Knaebel (Knaebel) Städt. Oberbaurat

PRÄAMBEL

Aufgrund der

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli.1994 (GV NW S. 666)

§§ 1-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.März1995 (GV.NW.S218).

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe in der Sitzung am 20.03.97 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 Olpe-Thieringhausen (1. Änderung/Erweiterung)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 1)

MD — Dorfgebiet gem. §5 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 2)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 3)

z.B. (0,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem §16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

z.B. BT 18 — Bebauungstiefe gem. § 23 (4) BauNVO (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 4)

o — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht für Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt Olpe

Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

p — private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Wohngebäude

1 — Flächen für die Anpflanzung von Bäumen (i.V. mit textl. Festsetzungen Nr. 5, 8 und 9)

2 — Flächen für die Anpflanzung von Hecken (i.V. mit textl. Festsetzungen Nr. 6 und 8)

3 — Flächen für die Anpflanzung von Feldgehölzen (i.V. mit textl. Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 4-7 und 9 sowie (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

3. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO:
Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zugelassen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4. Gem. § 23 (4) BauNVO darf eine Bebauungstiefe von 18 m bei Traufständigkeit und 21 m bei Giebelständigkeit, gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze, nicht überschritten werden. Dabei ist eine Tiefe von mind. 3 m, gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze, von baulichen Anlagen freizuhalten.

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen gem § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5. Eine Bepflanzung mit heimischen Obstgehölzen als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10 m ist vorzunehmen.
6. Eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen ist an den seitlichen Grundstücksgrenzen gem. Pflanzliste vorzunehmen und zu unterhalten.
7. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzen ist gem. Pflanzliste vorzunehmen und zu unterhalten. Je 100 m² sind 5 Heister der Sortierung 150/175 und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 anzupflanzen.

Ausgleichspflicht und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG:

8. Ausgleichspflicht besteht für alle erstmalig zu bebauenden Grundstücke des Plangebietes.
9. Die mit (1) und (3) bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

III. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

SD
35°-42°

1. Dächer

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

Dachneigung für Hauptgebäude

Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung kann für Nebendächer abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbige, schiefergraue oder dunkelbraune Bedachungsmaterialien verwendet werden.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Dacheindeckungsmaterialien ist unzulässig.

Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,60 und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sollen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.

Die Gesamtlänge der einzelnen Dachaufbauten darf insgesamt nur 50 % der Firstlänge betragen. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten darf 3,50 m nicht übersteigen. Der Abstand von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Gauben sind in Material und Farbe dem Dach anzupassen.

2. Außenwände

Zulässig sind:

Putz, geschlämmtes und gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk. Verkleidungen aus Holz, Naturschiefer oder Naturstein sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der Fassadenfläche bedecken.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien (z.B. Fliesen, polierte Steine u.a.) ist unzulässig.

Für geputzte, gestrichene, geschlämmte und in Sichtmauerwerk hergestellte Flächen sind nur erd-, sandfarbene oder weiße Farbtöne zulässig.

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen.

Carports und Wintergärten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch Fenster- und/oder Türöffnungen mit stehendem Format zu gliedern.
Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder Laubgehölzhecken bis 0,80 m Höhe zulässig, im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind ausschließlich Hecken mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

5. Befestigte Flächen

Als Beläge für die befestigten bzw. versiegelten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.

6. Aufschüttungen und Aufgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind unzulässig, soweit sie nicht in Verbindung mit baulichen Anlagen stehen.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

empfohlene Baukörperstellung

vorhandene Gebäude

Straßenfläche

RV — Regenwasserversickerung

V. Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Heister zweimal verpflanzt 150/175

Eberesche	Sorbus aucuparia
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium

Sträucher zweimal verpflanzt 60/150

Efeu	Hedera helix
Eibe	Taxus baccata
Faulbaum	Rhamnus frangula
Felsenbirne	Amelanchier
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Maibeere	Sorbus aria
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Schneeball, Wolliger	Viburnum lantana

VI. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

gez. Müller
Bürgermeister

gez. Wurm
Schriftführer

1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.4 „Thieringhausen" der Stadt Olpe

über Art und Maß der Nutzung

Satzung vom 26.09.1997

Gemarkung Olpe-Land
Flur: 21

Maßstab 1:1000

0 10 20 40 60 80 100 160 m